

दामोदर रोपवेज एंड कंस्ट्रक्शन (पी) कंपनी लिमिटेड

बनाम

क्रिस्टोफर मार्टिन डेसगेंजेस मार्टिन और अन्य

6 अक्टूबर, 1989

[रंगनाथ मिश्रा और एम. एन. वेंकटचलिया, जे. जे.]

सिविल प्रक्रिया संहिता 1908: आदेश XXIII-नियम 3 समझौता-न्यायालय द्वारा स्वीकृति- विचार के लिए प्रश्न। समझौता दाखिल करने में देरी- इसका प्रभाव।

प्रतिवादी स्कूल के बोर्ड ऑफ गवर्नर्स ने याचिकाकर्ता-बिल्डर को स्कूल की अचल संपत्ति के स्थायी पट्टे के अनुदान के लिए एक अनुबंध किया। स्कूल के पुराने छात्रों के एक संघ ने उच्च न्यायालय के समक्ष समझौते का विरोध किया लेकिन एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने मंजूरी दे दी जिस पर बाद में रोक लगा दी गई। याचिकाकर्ता ने उच्च न्यायालय की खंड पीठ के समक्ष एक अपील को प्राथमिकता दी जिसने अपील का निपटारा करते समय कुछ अंतरिम निर्देश दिए। इसलिए याचिकाकर्ता द्वारा यह अपील प्रस्तुत की गई।

अपील के लंबित रहने के दौरान, पक्षों ने एक समझौता किया जिस पर सभी पक्षों की ओर से हस्ताक्षर किए गए थे, लेकिन तीन साल के अंतराल के बाद इस न्यायालय में समझौता पत्र दायर किया गया था। पुराने छात्रों के संघ ने जमीनी स्तर पर समझौते का विरोध किया: (i) कि समझौते पर हस्ताक्षर करने और अदालत में इसे दाखिल करने की तारीख के बीच तीन साल का अंतराल था; (ii) छात्रों के पुराने संघ के अध्यक्ष को समझौता करने का कोई अधिकार नहीं था।

अपील का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया-

1. यदि समझौता वास्तविक और वैध है, तो अदालत में प्रस्तुत करने में देरी अधिक से अधिक साम्या के दायरे में हो सकती है और अन्यथा सामग्री नहीं होगी। तत्काल मामले में संघ के बोर्ड का प्रस्ताव इस स्थिति को स्पष्ट करता है कि सभी पक्ष समझौते के लिए सहमत हुए थे और समझौता करने की अनुमति के लिए इसे इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करने का इरादा था। ओल्ड एसोसिएशन ऑफ स्टूडेंट्स के अध्यक्ष को इस उद्देश्य के लिए खुद को संबद्ध करने का अधिकार दिया गया था। इस समझौते पर दोनों पक्षों ने हस्ताक्षर किए हैं और यह गैरकानूनी नहीं है। इसलिए समझौता सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XXIII, नियम 3 के प्रावधानों के अनुसार है और इस पर कार्रवाई की जा सकती है। [ 448 एफ-एच]

2. समझौता स्वीकार किए जाने से पहले अदालत के लिए यह संतुष्ट होना आवश्यक है कि शर्तें न्यास के हित में हैं। [ 449 ए]।

2.1 तत्काल मामले में, समझौते के तहत समझौते की विषय वस्तु के तहत निकट भविष्य में स्कूल में विस्तार के लिए जगह उपलब्ध होगी। इस आधार पर समझौते को अस्वीकार करना स्कूल के हित में नहीं है कि विज्ञापन दिए जाने पर बेहतर प्रस्ताव प्राप्त करने की गुंजाइश थी। [ 449 ई-सी]

2.2 यह उचित है कि समझौते को कुछ भिन्नताओं के साथ स्वीकार किया जाना चाहिए। विद्यालय के लिए अतिरिक्त क्षेत्र की उपलब्धता, जमीन के किराए में वृद्धि और हर 10 साल में एक बार जमीन के किराए में 10 प्रतिशत की स्वतः वृद्धि का प्रावधान। तदनुसार स्कूल की ओर से समझौता करने के लिए बोर्ड ऑफ गवर्नर्स को अनुमति दी जाती है। [ 449E & 449H; 450A-B]

सिविल अपील न्यायनिर्णय: 1982 की सिविल अपील सं. 3334 में आई. ए.  
सं. 1/1989

कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा अपील संख्या शून्य में निर्णय और आदेश दिनांक  
16.9.1982 से।

याचिकाकर्ता की ओर से कपिल सिब्बल, आर. एफ. नरीमन और विनीत कुमार।

डॉ. शंकर घोष, एच. एन. साल्वे, जी. जोशी, ए. के. सिल, सुश्री उर्मिला नारंग  
(एन. पी.), सी. एस. वैद्यनाथन, विवेक गंभीर (एन. पी.) और प्रवीण कुमार उत्तरदाताओं  
के लिए।

न्यायालय का आदेश मिश्रा, जे. द्वारा दिया गया था।

विशेष अनुमति द्वारा यह दीवानी अपील एक बिल्डर के कहने पर की गई है  
जिसने बोर्ड के साथ अनुबंध किया था, जिसमें कलकत्ता में ला मार्टिनियर स्कूल के  
गवर्नर्स को बिल्डर द्वारा स्कूल की कुछ अचल संपत्ति के संबंध में स्थायी पट्टे पर लिया  
जाना है।

क्रिस्टोफर मार्टिन डेसग्रेन्जेस मार्टिन ने एक वसीयत छोड़ी, जिसमें कलकत्ता  
शहर के लाभ के लिए एक स्कूल की स्थापना की गई थी और उनकी मृत्यु के बाद  
वसीयत की जांच की गई और निष्पादकों ने विद्यालय की स्थापना की। स्कूल के बोर्ड  
ऑफ गवर्नर्स (इसके बाद 'बोर्ड') के अध्यक्ष के रूप में कलकत्ता शहर के आदरणीय  
बिशप और सदस्य के रूप में भारतीय सेना के एक सेवानिवृत्त मेजर-जनरल हैं। ओल्ड  
मार्टिनियन एसोसिएशन (उसके बाद 'एसोसिएशन') ने स्कूल के पुराने छात्रों का एक  
निकाय होने के नाते उच्च न्यायालय के समक्ष स्कूल के अनुरोध का विरोध किया जब  
उसने 1981 के पट्टे के समझौते की स्वीकृति के लिए आवेदन किया। एक विद्वान एकल  
न्यायाधीश ने मंजूरी देने के लिए सैद्धांतिक रूप से सहमत होते हुए आगे के विवरण के

लिए कहा। डिवीजन बेंच ने बिल्डर द्वारा की गई अपील में कुछ निर्देश दिए और अंतरिम निर्देश इस अपील के विषय-वस्तु का आधार बनते हैं।

अपील के लंबित रहने के दौरान बिल्डर और स्कूल के बीच 12-09-1986 को एक नया समझौता हुआ, जिसमें संगठन भी एक पक्षकार है। समझौते के तहत स्कूल के लिए अधिक अनुकूल शर्तें निर्धारित की गईं, जैसे-(1) पट्टे की अवधि के दौरान जमीन के किराए का 2,000 रुपये का वार्षिक भुगतान; (2) 1981 के समझौते में 1,000 रुपये का एक बार का भुगतान, लगभग 3,000 रुपये का आवर्ती वार्षिक भुगतान; और (3) 60,000 वर्ग फुट के क्षेत्र में स्कूल के विस्तार और किराये की कमाई को सक्षम बनाने के लिए बनाया गया। इनके अलावा, यह कहा गया है कि 1981 के समझौते के तहत स्कूल ने संभावित पट्टेदारों के साथ व्यवस्था की थी और निर्माण के लिए लगभग 53,000 वर्ग फुट के संबंध में उनसे अग्रिम के रूप में पर्याप्त राशि प्राप्त की थी। 1986 के समझौते के तहत बिल्डर ने संभावित पट्टेदारों के साथ काम करने की जिम्मेदारी ली-या तो पैसे वापस करके या अपने हिस्से से पट्टा क्षेत्र प्रदान करके।

यह विवादित नहीं है कि निर्माण के लिए सहमत होने के परिणामस्वरूप 1986 के समझौते के तहत बिल्डर को लगभग 1,80,000 वर्ग फुट का कुल क्षेत्र उपलब्ध होगा। पक्षकारों ने लंबित अपील में इस अदालत के समक्ष समझौते के लिए एक आवेदन दायर करने का फैसला किया और याचिका को विधिवत 12.9.1986 पर तैयार किया गया था। बोर्ड की ओर से अध्यक्ष और मेजर जनरल बी. एम. भट ताचार्य, अंजन डे ने अपनी व्यक्तिगत क्षमता में और एसोसिएशन के अध्यक्ष और बिल्डर के रूप में इस पर हस्ताक्षर किए। श्री अंजन डे के हस्ताक्षर उनकी व्यक्तिगत क्षमता में श्री पी. एल. अग्रवाल, उनके अधिवक्ता द्वारा विधिवत सत्यापित किए गए थे और एसोसिएशन के अध्यक्ष के रूप में उनके हस्ताक्षर विधिवत रूप से श्री भानकर कर, एसोसिएशन के

सचिव द्वारा देखे गए थे। हालाँकि, यह आवेदन मई, 1989 में कुछ समय तक इस न्यायालय में उन कठिनाइयों के लिए प्रस्तुत नहीं किया गया था, जिन्हें स्कूल द्वारा समझाने का प्रयास किया गया है। इस आवेदन के बाद एसोसिएशन का प्रतिनिधित्व किया गया। श्री अमित बिक्रम राय ने स्कूल की ओर से इसका विरोध किया और आपत्ति के लिए स्कूल और बिल्डर का प्रतिवाद दायर किया गया। मूल समझौता याचिका प्रस्तुत की गई है। बिल्डर ने समझौते पर हस्ताक्षर करने से एक दिन पहले 11 सितंबर, 1986 को एसोसिएशन के बोर्ड की कार्यवाही को भी रिकॉर्ड में रखा है। एसोसिएशन के बोर्ड का समाधान इस प्रकार है:

"हल किया जाता है कि लड़कों के लिए ला मार्टिनियर, कलकत्ता में संपत्ति विकास से उत्पन्न होने वाले विवाद के संबंध में भारत के सर्वोच्च न्यायालय में लंबित मामले को अंतिम रूप देने के लिए डेवलपर/ठेकेदार दामोदर रोप वेज एंड कंस्ट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड कंपनी की याचिका के अनुसार पक्षकार श्री अंजन डे और ओल्ड मार्टिनियन एसोसिएशन की ओर से श्री अंजन डे को एसोसिएशन की ओर से समझौता करने के लिए अधिकृत किया जाता है, जिसे एसोसिएशन के सोलिसिटर मैसर्स खेतान एंड कंपनी और अन्य पक्षकारों ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय की अनुमति मिलने की शर्त पर पहले से स्वीकार कर रखा है।"

कार्यवाही पर श्री शंकर कर, महासचिव, सुश्री जोयिता सेन, खजांची, मेसर्स अमित बिक्रम राय, उपाध्यक्ष, अशोक पॉल, अंजन डे, अध्यक्ष और सुश्री रक्तिमा दत्त ने हस्ताक्षर किए।

समझौते की याचिका पर एसोसिएशन की आपत्ति है मुख्य रूप से दो आधारों पर (1) पक्षों द्वारा याचिका पर हस्ताक्षर करने और उसे दाखिल करने की तारीख के बीच तीन साल का अंतराल; और (2) समझौता करने के लिए श्री अंजन डे के अधिकार की कमी।

अदालत में समझौता याचिका दायर करने में देरी हुई है, जिन्हें स्कूल और बिल्डर की ओर से समझाने का प्रयास किया गया। यदि समझौता वास्तविक और वैध है, तो न्यायालय में प्रस्तुत करने में देरी यदि अधिक भी हो, तो वह अधिक से अधिक साम्या के दायरे में हो सकती है और अन्यथा सारभूत नहीं होगी। 11 सितंबर, 1986 का एसोसिएशन बोर्ड का प्रस्ताव, जो ऊपर निकाला गया है, दूसरे आधार का एक पूर्ण उत्तर है क्योंकि यह इस स्थिति को स्पष्ट करता है कि सभी पक्ष समझौते के लिए सहमत थे और इसे समझौते में प्रवेश करने की अनुमति के लिए इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करने का इरादा था। श्री अंजन डे को इस उद्देश्य के लिए खुद को संबद्ध करने के लिए अधिकृत किया गया था। एसोसिएशन का यह तर्क नहीं है कि सहमति का पूरा या कोई भी हिस्सा गैरकानूनी है और न ही किसी भी पक्ष का यह तर्क है कि याचिका पर उनके या उनके द्वारा हस्ताक्षर नहीं किए गए हैं। इसलिए समझौता सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XXIII, नियम 3 के प्रावधानों के अनुसार है और इस पर कार्रवाई की जा सकती है।

समझौता स्वीकार किए जाने से पहले न्यायालय के लिए यह संतुष्ट होना है कि शर्तें न्यास के हित में हैं। एसोसिएशन के लिए डॉ. घोष ने दृढ़ता से तर्क दिया कि संपत्ति बहुत अधिक थी। कलकत्ता में भूमि की कीमत में हाल ही में वृद्धि को देखते हुए खाली स्थान के रूप में भी मूल्यवान और यदि एक वास्तविक प्रयास किया जाता है तो एक उच्च प्रस्ताव दिए जाने की संभावना थी और स्कूल के हित को, इसलिए, समझौता

करने की अनुमति देकर त्याग नहीं किया जाना चाहिए। जब हमने डॉ. घोष को सुझाव दिया कि विज्ञापन की प्रतिक्रिया अनुकूल नहीं होने की स्थिति में एसोसिएशन समझौते की शर्तों को स्वीकार करने और उन पर काम करने की गारंटी दे सकता है, तो वह ऐसा करने के लिए तैयार नहीं थे। हमें नहीं लगता कि डॉ. घोष के प्रतिनिधित्व पर समझौते को अस्वीकार करना स्कूल के हित में है कि विज्ञापन दिए जाने पर बेहतर प्रस्ताव प्राप्त करने की गुंजाइश थी। एक गंभीर समझौता किया गया है। बिल्डर पहले ही संपत्ति पर काफी पैसा खर्च कर चुका है। इस योजना को निगम द्वारा मंजूरी दी गई है और हमें बताया गया है कि बदले गए नियमों के तहत स्कूल के लिए नई मंजूरी प्राप्त करना मुश्किल होगा। अदालत के समक्ष समझौता नहीं किए जाने के कारण अब तक तीन साल बीत चुके हैं और डॉ. घोष द्वारा सुझाए गए पाठ्यक्रम का पालन करने में अनिश्चितता का एक तत्व शामिल है जिसके लिए स्कूल को उजागर नहीं किया जाना चाहिए। विषय बनाने वाले समझौते के तहत-समझौता करने की बात स्कूल के पास होगी निकट भविष्य में विस्तार के लिए स्थान उपलब्ध है। इन पहलुओं को ध्यान में रखते हुए, हमने सोचा है कि यह उचित है कि समझौते को स्वीकार किया जाना चाहिए लेकिन कुछ भिन्नताओं के साथ।

जैसा कि हम पहले ही बता चुके हैं, 1,80,000 वर्ग क्षेत्र के क्षेत्र में निर्मित समझौते के तहत उपलब्ध होगा और लगभग 50,000 वर्ग फुट निर्मित क्षेत्र को छोड़कर जो संभावित पट्टेदारों को पूरा करने के उद्देश्य से अलग किया जा सकता है (हम इस तरह के दावे की योग्यता के बारे में कोई राय व्यक्त नहीं करते हैं) जिन्होंने स्कूल के साथ व्यवस्था की थी, 1,30,000 वर्ग फुट उपलब्ध होगा। इसमें से स्कूल को 60,000 वर्ग फुट दिया गया है और बिल्डर को 70,000 वर्ग फुट लेना है। हमने श्री नरीमन को बिल्डर के लिए सुझाव दिया कि 1,30,000 वर्ग फुट के निर्मित क्षेत्र को स्कूल और बिल्डर के बीच समान रूप से विभाजित किया जाना चाहिए और उनके मुवक्किल

(अदालत में मौजूद) के निर्देश पर श्री नरीमन ने ऐसा करने के लिए उचित रूप से सहमति व्यक्त की है। चूंकि वार्षिक भूमि किराया तीन साल पहले 22,000 निर्धारित किया गया था, इसलिए हमने श्री नरीमन को संकेत दिया कि राशि बढ़ाई जानी चाहिए और वह अपने मुवक्किल से भेजे गए धन प्राप्त करने के बाद इसे प्रति वर्ष 40,000 तक बढ़ाने पर सहमत हो गए हैं। हमारा विचार है कि भूमि किराए के संबंध में एक वृद्धि खंड होना चाहिए और 1990 से शुरू होने वाले वार्षिक भूमि किराए में हर दस साल में एक बार दस प्रतिशत का एस्केलेशन होना चाहिए। प्रदान किया जाना चाहिए। हमारे विचार में ये तीन शब्द विद्यालय और न्यास के हितों की पर्याप्त रूप से रक्षा करते हैं। हम तदनुसार बोर्ड ऑफ गवर्नर्स को स्कूल की ओर से समझौता करने की अनुमति देते हैं। दीवानी अपील का निपटारा किया जाता है और स्कूल के लिए 5,000 वर्ग फुट के अतिरिक्त क्षेत्र की उपलब्धता के रूप में इंगित तीन संशोधनों के साथ समझौते की शर्तों, भूमि किराए को Rs.22,000 से Rs.40,000 तक बढ़ाने और दस वर्षों में एक बार दस प्रतिशत के स्वचालित एस्केलेशन के प्रावधान को डिक्री में शामिल किया जाएगा, जबकि पक्षकारों द्वारा सहमत अन्य शर्तें भी अपील में तैयार की जाने वाली डिक्री का हिस्सा होंगी।

हमने इसे पार्टियों के हित में नहीं माना है मामले को कलकत्ता उच्च न्यायालय में भेजें क्योंकि इससे मामला लंबा हो जाएगा और एकल न्यायाधीश के आदेश को अपील में चुनौती दी जा सकती है और अंततः विवाद को फिर से इस न्यायालय के समक्ष लाया जा सकता है। इस तरह के मुकदमे का एक और दौर समय लेने वाला होगा और यह किसी के भी हित में नहीं होगा।

टी एन ए

अपील का निपटारा किया गया।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक द्वारा किया गया है।

**अस्वीकरण:** यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।